



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 658 261	4 507 742
Sum inntekter		4 658 261	4 507 742
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	146 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 650	29 439
Annen driftskostnad		3 035 407	4 497 953
Sum kostnader		3 222 387	4 674 296
Driftsresultat		1 435 875	-166 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 028	39 769
Sum finansinntekter		48 028	39 769
Annen finanskostnad		819 232	522 215
Sum finanskostnader		819 232	522 215
Netto finans		-771 204	-482 446
Ordinært resultat før skattekostnad		664 670	-649 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		664 670	-649 000
Årsresultat		664 670	-649 000
Totalresultat		664 670	-649 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		664 670	-649 000
Sum overføringer og disponeringer		664 670	-649 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		230 301	268 951
Sum varige driftsmidler		22 563 364	22 602 014
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		79 731	
Sum finansielle anleggsmidler		79 731	0
Sum anleggsmidler		22 643 095	22 602 014
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		246 033	9 040
Sum fordringer		246 033	9 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 619 462	2 051 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 619 462	2 051 060
Sum omløpsmidler		1 865 495	2 060 100
SUM EIENDELER		24 508 590	24 662 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 348 586	11 013 257
Sum opptjent egenkapital		-10 348 586	-11 013 257
Sum egenkapital		-10 341 186	-11 005 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 764 847	29 651 158
Øvrig langsiktig gjeld		5 938 634	5 859 300
Sum annen langsiktig gjeld		34 703 481	35 510 458
Sum langsiktig gjeld		34 703 481	35 510 458
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 463	3 088
Leverandørgjeld		129 315	34 785
Annen kortsiktig gjeld		10 517	119 640
Sum kortsiktig gjeld		146 295	157 513
Sum gjeld		34 849 776	35 667 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 508 590	24 662 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351794

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 658 261	4 507 742
Sum inntekter		4 658 261	4 507 742
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	146 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 650	29 439
Annen driftskostnad		3 035 407	4 497 953
Sum kostnader		3 222 387	4 674 296
Driftsresultat		1 435 875	-166 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 028	39 769
Sum finansinntekter		48 028	39 769
Annen finanskostnad		819 232	522 215
Sum finanskostnader		819 232	522 215
Netto finans		-771 204	-482 446
Ordinært resultat før skattekostnad		664 670	-649 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		664 670	-649 000
Årsresultat		664 670	-649 000
Totalresultat		664 670	-649 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		664 670	-649 000
Sum overføringer og disponeringer		664 670	-649 000



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 348 586	11 013 257
Sum opptjent egenkapital	-10 348 586	-11 013 257
Sum egenkapital	-10 341 186	-11 005 857
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 764 847	29 651 158
Øvrig langsiktig gjeld	5 938 634	5 859 300
Sum annen langsiktig gjeld	34 703 481	35 510 458
Sum langsiktig gjeld	34 703 481	35 510 458
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 463	3 088
Leverandørgjeld	129 315	34 785
Annen kortsiktig gjeld	10 517	119 640
Sum kortsiktig gjeld	146 295	157 513
Sum gjeld	34 849 776	35 667 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 508 590	24 662 114



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bjørnen Borettslag

30. mars 2023

Selskapsnummer: 3550





Velkommen til årsmøte i Bjørnen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. mars 2023 kl. 18:00, Aktivitetshuset Mineberget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BEBOERMØTE ETTER ÅRSMØTE

Husk at det er beboermøte etter årsmøte!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innglassing av verandaer
7. Innsamling av plast
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Siri Jordal Iversen er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Innglassing av verandaer

Forslag fremmet av:

Linda Halvorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at Generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for å kunne innglasse verandaene. Dette vil gi en vesentlig større utnyttelse av verandaene, med en mye større bruksverdi.



Styrets innstilling

Styret arbeider med vedlikholdsplan og rehabilitering av balkonger, og mener derfor at dette arbeidet bør prioriteres fremfor utredning av innglassing av verandaer på bakgrunn av store kostnader. Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tillatelser hos kommunen. Styret innhenter også forslag og tilbud fra leverandører av dette utstyret.

Sak 7

Innsamling av plast

Forslag fremmet av:

Linda Halvorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for at vi kan få en god teknisk løsning for innsamling, og retur av plastavfall.

Styrets innstilling

Styret ser på dags dato at det ikke er noe plass til flere beholdere. Styret vil avvente frem til eventuelt pålegg om plastavfallssortering fra Fredrikstad kommune

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for at vi kan få en god teknisk løsning for innsamling, og retur av plastavfall.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000 for perioden 2022/2023.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Iren Holter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Bjørn Mathisen
- Tone Ramberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tove Hay Johannessen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-May Johansen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Kåre Hals



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Brit Iren Holter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunnar Bjørn Mathisen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Iren Holter (2021-2023)	Lunteveien 28 C
Nestleder	Gunnar Bjørn Mathisen (2021-2023)	Lunteveien 28 D
Styremedlem/sekretær	Stian Eriksen (2022-2024)	Lunteveien 26 B
Styremedlem	Jørn Fjeld (2022-2024)	Lunteveien 31 B
Styremedlem	Anita Stærk (2021-2023)	Lunteveien 28 A
Varamedlem	Tove Johannessen Hay (2022-2023)	Lunteveien 26 C

Valgkomiteen

Jørn Fjeld	Lunteveien 31 B
Kåre Hals	Lunteveien 31 B
Anne-May Johansen	Lunteveien 26 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

Generelle opplysninger om Bjørnen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Bjørnen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773163, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 303, bnr. 1431.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjørnen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Bjørnen Borettslag

Styrets arbeid

Endelig har vi kunnet ha et normalt arbeidsårs uten koronarestriksjoner. Årets generalforsamling blir også uten restriksjoner.

Vi har avholdt 11 styremøter og behandlet 64 saker i 2022/2023.

Følgende er utført/jobbet med gjennom 2022/2023:

2022 sluttet dessverre med en brann i 31A. Det vi må være glade for er at det kun var materielle skader. En del beboere måtte være borte fra leilighetene sine i lengere perioder, alle har dessverre ikke kunnet flyttet tilbake enda. Vi har hatt jevnlig kontakt med alle de berørte og det går heldigvis bra med alle.

Vi har tidligere hatt kontroll av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. Alle skal ha avtrekk på kjøkken og bad og friskluft inn i stua. Vi har nå bedt om et møte med Østfold-enøk for en gjennomgang av ventilasjonsanlegget.

Dugnad ble avholdt 7.mai og vi vil takke dere alle for flott oppslutning.

Vi har fått laget en ny vedlikeholdsplan og jobber med denne. Håper vi har litt mer info til generalforsamlingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader f.o.m. november 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke benyttet avsatte midler under drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det avsatt midler til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten foreslås uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Vi har budsjettert med økte energikostnader i 2023, totalt kr. 450.000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnen Borettslag. Det er budsjettert en økning på 11%.

Lån

Bjørnen Borettslag har lån i OBOS Banken, følgende vilkår per 31.12.22

Lånenr.:	Rest hovedstol	Løpetid	Lånetype	Rente
98207565172	27 854 899	30 år	Annuitet, månedlig forfall	4,10% flytende rente
98207954934	909 948,00	15 år	Annuitet, månedlig forfall	4,10% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er regulert med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.11.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørnen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Årsrapport.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjørnen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 8. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



BJØRNEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 902 588	2 467 411	1 902 588	1 719 200
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	664 670	-649 000	283 000	1 183 600
Tilbakeføring av avskrivning	14 38 650	29 439	30 000	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -886 311	-945 263	-968 000	-777 000
Innsk. øremerk. bankkto	-397	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-183 388	-564 824	-655 000	436 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 719 200	1 902 587	1 247 588	2 155 800
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 865 495	2 060 100		
Kortsiktig gjeld	-146 295	-157 513		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 719 200	1 902 587		



Bjørnen Borettslag

BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 603 454	4 489 972	4 577 000	4 755 000
Andre inntekter	3	54 807	17 770	0	35 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 658 261	4 507 742	4 577 000	4 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 154	-18 400	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-128 750	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-38 650	-29 439	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 125	-5 300	-6 300
Forretningsførerhonorar		-187 320	-182 750	-187 300	-197 000
Konsulenthonorar	7	-100 194	-24 525	-26 000	-90 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-291 499	-2 007 434	-1 015 000	-325 000
Forsikringer		-367 021	-329 826	-350 000	-406 000
Kommunale avgifter	9	-721 787	-714 353	-739 000	-760 000
Energi/fyring		-607 285	-527 951	-400 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-449 031	-416 245	-438 000	-472 000
Andre driftskostnader	10	-290 470	-274 945	-275 200	-275 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 222 387	-4 674 296	-3 629 000	-3 225 400
DRIFTSRESULTAT		1 435 875	-166 554	948 000	1 564 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 028	39 769	5 000	0
Finanskostnader	12	-819 232	-522 215	-670 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-771 204	-482 446	-665 000	-381 000
ÅRSRESULTAT		664 670	-649 000	283 000	1 183 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-649 000		
Reduksjon udekket tap		664 670	0		



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 143 015	22 143 015
Tomt		190 048	190 048
Andre varige driftsmidler	14	230 301	268 951
Miljøbankkonto, øremerket		79 731	0
SUM ANLEGGSMIDLER		22 643 095	22 602 014
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		240 063	746
Andre kortsiktige fordringer	15	5 970	8 294
Driftskonto OBOS-banken		775 866	915 061
Sparekonto OBOS-banken		843 596	1 135 999
SUM OMLØPSMIDLER		1 865 495	2 060 100
SUM EIENDELER		24 508 590	24 662 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	16	-10 348 586	-11 013 257
SUM EGENKAPITAL		-10 341 186	-11 005 857
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 764 847	29 651 158
Borettsinnskudd	18	5 859 300	5 859 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	79 334	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 703 481	35 510 458
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		129 315	34 785
Påløpte renter		6 463	3 088
Annen kortsiktig gjeld	20	10 517	119 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 295	157 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 508 590	24 662 114



Bjørnen Borettslag

Pantstillelse	21	40 330 861	40 330 861
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2023
Styret i Bjørnen Borettslag

Brit Iren Holter/s/

Jørn Fjeld/s/

Anita Stærk/s/

Gunnar Bjørn Mathisen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 460 030
Garasje	86 400
Vask	60 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 606 814

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 603 454

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lading av kjøretøy mm	54 557
Nøkler	250
SUM ANDRE INNETEKTER	54 807



Bjørnen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 878, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 063
OBOS Prosjekt AS-Vedlikeholdsplan	-58 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 394
Teknisk service-avtale-OBOS Eiendomsforvaltning	-21 988
SUM KONSULENTHONORAR	-100 194

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 936
Drift/vedlikehold VVS	-3 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 124
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 589
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 985
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 682
Kostnader dugnader	-5 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-291 499

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-235 363
Kommunale avgifter	-486 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-721 787



Bjørnen Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 794
Vaktmestertjenester	-66 125
Renhold ved firmaer	-84 630
Snørydding	-41 000
Andre fremmede tjenester	-51 150
Kontor- og datarekvisita	-700
Trykksaker	-2 465
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 878
Andre kontorkostnader	-17 759
Telefon, annet	-8 955
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-7 586
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 470

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 018
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 994
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 939
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNTEKTER	48 028

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-792 393
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 839
SUM FINANSKOSTNADER	-819 232

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	21 988 608
Gatelys 2009	53 656
Takoverbygg 2010	100 751
SUM BYGNINGER	22 143 015

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.303/bnr.1431

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Bjørnen Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	900 000	
Avskrevet tidligere	-693 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		189 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	114 375	
Avskrevet tidligere	-52 424	
Avskrevet i år	-20 650	
		41 301
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		230 301

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-38 650**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge 365 Desember 22		5 970
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		5 970

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Bjørnen Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -32 028 363

Nedbetalt tidligere 3 342 976

Nedbetalt i år 830 488

-27 854 899

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 34 229

Nedbetalt i år 55 823

-909 948

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-28 764 847

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981 -5 859 300

SUM BORETTSINNSKUDD -5 859 300

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilskudd-OBOS -79 334

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -79 334

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -10 517

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -10 517

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 5 859 300

Pantelån 28 764 847

TOTALT 34 624 147

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 22 143 015

Tomt 190 048

TOTALT 22 333 063



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961733. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling av vegger og grunnmurer	I mars/april starter Lasse Holst med malerarbeider i bjørnen borettslag. De skal male vegger og grunnmurer.
		Søkt om låneopptak i OBOS Banken: 1.000.000. (mai 2021)
		"Overflatebehandling av tredeler på fasaden, verandadelen i Lunteveien 26,28,31, undersider, skillevegger mm" Kontraktssum 1.313.125
		/TH
2020 - 2020	Utbedret/skiftet brannsluser til garasje	
2020 - 2020	Skiftet brannslanger alle oppganger	
2019 - 2019	Byttet porttelefon	Skiftet porttelefonene til nye med kamera



Bjørnen Borettslag

2017 - 2017	Garasjeanlegg	Vask og malt
2016 - 2016	Rehabilitering av sikringsskap	Bytte av hovedtavler i de siste 3 blokkene til automatsikringer
2016 - 2016	Belysning	Installasjon av ny belysning i fellesarealer/oppganger med bevegelse sensor. Alle utelamper er byttet.
2016 - 2016	Brannalarm	Nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal
2016 - 2016	Tak	Rehabilitering av alle tak
2016 - 2016	Terrasser/verandagulv	Rehabilitering av terrasser/verandagulv i alle blokkene.
2016 - 2016	Inngangsdører	Satt inn nye inngangsdører
2015 - 2015	Beredere	Bytte av varmtvannsberedere i alle blokkene
2015 - 2015	Oppganger	Pusset opp alle oppganger



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

Selskapsnummer: 3550 **Selskapsnavn:** Bjørnen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.